# Landeshauptstadt Magdeburg



DS0037/12 Anlage 3

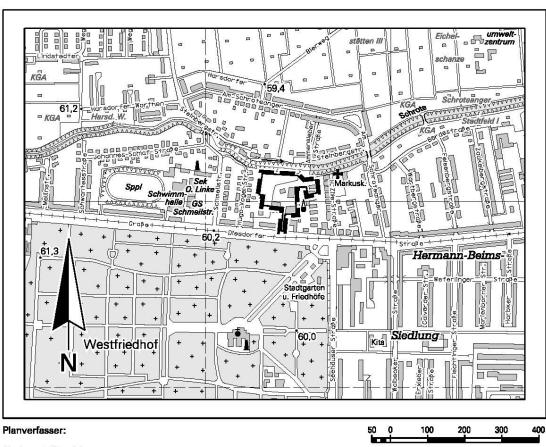
Stadtplanungsamt Magdeburg

# Begründung zum

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1

**SCHROTEPARK** 

Stand: März 2012



Lindner + Canehl

Bau- und Kommunalbetreuungs-GmbH

Röntgenstr. 8

39 108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000 Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2012

Stand: März 2012

# Inhalt

1.0	Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
2.0	Geltungsbereich	3
3.0	Planungsrechtliche Situation, Verfahren und Flächennutzungsplan	3
<b>4.0</b> 4.1 4.2 4.3 4.4	Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung Umgebung, Nutzungsstruktur und Erschließung Vegetationsbestand und Landschaftsbild Eigentumsverhältnisse Baugrund, Altlastensituation, Bodenfunde und Kampfmittel.	3 3 4 5 5
5.0	Städtebauliches Konzept	6
6.0	Technische Infrastruktur	7
<b>7.0</b> 7.1 7.2	Begründung der wesentlichen Festsetzungen  Art der baulichen Nutzung  Maß der baulichen Nutzung, Bauweise,	<b>8</b> 8
7.3 7.4 7.5 7.6 7.7 7.8	überbaubare Grundstücksfläche Festgesetzte Höhen baulicher Anlagen Öffentliche Verkehrsfläche Private Verkehrsfläche Stellplätze und Garagen Grünordnerische Festsetzungen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8 8 9 9 9 9
<b>8.0</b> 8.1 8.2	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes Gesunde Wohnverhältnisse Naturhaushalt und Landschaftsbild,	10 10
8.3 8.4 8.5 8.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Stadtbild Verkehr Realisierung und Bodenordnung Kosten und Finanzierung	10 11 11 12 12
9.0	Datenspiegel	12
Anha	ıng 1: Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung	13
Anha	ıng 2: Geländeschnitte	14
Anha	ing 3: Umweltbericht	14

# 1.0 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des ca. 1,1 ha großen Planungsgebietes Baurecht für eine Wohnanlage geschaffen werden. Vorgesehen sind 2 Mehrfamilien-, freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser. Maßstabsbildend für die geplanten Baukörper sind die im Umfeld vorhandenen baulichen Strukturen.

Stand: März 2012

Für die Erschließung der geplanten Wohngebäude ist der Ausbau einer vorhandenen Zufahrt zur öffentlichen Stichstraße erforderlich, die planungsrechtlich abzusichern ist.

Der vorhandene Baumbestand soll bei der Neuplanung soweit möglich erhalten werden.

Bereiche, die im Einleitungsbeschluss noch enthalten waren, wie der östlich des Planungsgebietes vorhandene Gewerbehof mit eigener Zufahrt, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Gewerbehof mit seiner Mischnutzung soll nach Willen des Vorhabenträgers unverändert erhalten bleiben. Lediglich die Bausubstanz muss sukzessive weiter saniert werden.

# 2.0 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 343.

Das Gebiet wird umgrenzt, beginnend an der Nordostecke des Flurstückes 3548, im Uhrzeigersinn:

durch die Ostgrenze des Flurstückes 3548, die Ostgrenze des Flurstückes 3549, die Südgrenze des Flurstückes 3549, verlängert bis zur Westgrenze dieses Flurstückes, dieser nach Norden bis zum Ende der grenzständigen Bestandsbebauung folgend, sodann entlang der vorhandenen Bebauung nach Westen verlaufend, dem mehrgeschossigen Teil der Bestandsgebäude entlang der westlichen Außenmauer nach Süden folgend, an der Südgrenze nach Westen abknickend, entlang der südlichen Gebäudekante des eingeschossigen Anbaus nach Westen führend, von dort nach Süden abknickend bis zur Westgrenze des Flurstückes 3537, dieser folgend, sodann durch die Westgrenze des Flurstückes 3538/3, die Nordgrenze der Großen Diesdorfer Straße, die Ost- und die Nordgrenze des Flurstückes 3536/8, die Ost- und die Nordgrenze des Flurstückes 3534, die Westgrenze des Flurstückes 10725, die Südgrenze des Flurstückes 10724, die Südgrenze des Flurstückes 10722, verlängert bis zur Ostgrenze des Flurstückes 3539, die Ostgrenze des Flurstückes 3539, die Nordgrenze des Flurstückes 3540, die Westgrenze (teilweise) des Flurstückes 10746 und die Nordgrenze des Flurstückes 3548. Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 343.

### 3.0 Planungsrechtliche Situation, Verfahren und Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

# 4.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

# 4.1 Umgebung, Nutzungsstruktur und Erschließung

Das Plangebiet liegt auf der Nordseite der Großen Diesdorfer Straße gegenüber dem Westfriedhof. Es grenzt im Westen an die rückwärtigen Bereiche der Wohnbebauung entlang der Hugo-Vogel-Straße.

Im Norden des Gebietes beginnt der Grünraum der Schrote. Hier befindet sich ein öffentlicher Radweg. Der Weg ist Bestandteil des Börde Radweges, der den Elberadweg an der Alten Elbe in Magdeburg mit dem Aller-Harz-Radweg in Oschersleben verbindet. In Magdeburg –verläuft der Radweg von der Anna-Ebert-Brücke, Zollbrücke, Strombrücke über das Stadtzentrum bis nach Magdeburg-Diesdorf.

Stand: März 2012

Im Osten angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich frühere Produktionsgebäude der Lackfirnisfabrik Thurm und Beschke. Diese sind derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Hier sind kleine nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht, im Ensemble haben die Gebäude den Charakter eines Handwerkerhofes. Teile der Anlage werden aber auch bewohnt, sodass hier eine typische Mischgebietsnutzung zu finden ist.

Das Planungsgebiet selbst liegt ebenfalls mit seinem östlichen Teil im Gelände der ehemaligen Lackfirnisfabrik Thurm und Beschke und ist dort noch stark versiegelt. Der westliche Teil des Gebietes liegt im Bereich von ehemaligem Gartenland, ist stark bewachsen und weist einen Großbaumbestand auf.

Im östlichen und mittleren Teilbereich befinden sich noch Garagen- und diverse Gebäude, die abgerissen werden sollen. Darüber hinaus sind ein Wohngebäude und zwei große Hallen als Gebäudebestand im Planungsgebiet vorhanden, die erhalten bleiben, aber saniert werden müssen.

Zurzeit wird das Planungsgebiet durch eine Zufahrt östlich des Grundstückes Große Diesdorfer Straße 91 und eine weitere Zufahrt westlich des Grundstückes Große Diesdorfer Straße 92 über eine Durchfahrt zum Handwerkerhof erschlossen.

Wesentliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgung sind in unmittelbarer Nähe an der Großen Diesdorfer Straße vorhanden.

Über die Straßenbahnlinie in der Großen Diesdorfer Straße und den nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Fuß- und Radweg ist das Stadtzentrum sehr gut zu erreichen. Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung als gut bis sehr gut zu beurteilen.

# 4.2 Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Zur Beurteilung der Bestandssituation hinsichtlich Flora- und Fauna wurde vom Landschaftsarchitekten W. Westhus der Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf angefertigt.

Danach wird die Bestandssituation im Rahmen der Untersuchungen zu den Biotoptypen wie folgt beurteilt:

- Im nördlichen und westlichen Bereich befindet sich eine größere ungenutzte Gartenfläche mit einem umfangreichen Baumbestand. Teilweise stehen die Bäume sehr
  dicht und haben sich aus Sämlingen entwickelt. Diese Bereiche können auch als
  Gebüsch (HUml) kartiert werden. Man findet auf dem Grundstück hauptsächlich
  einheimische Laubbaumarten, wie Obstbäume (Kirschen, Pflaumen und Äpfel) Birken, Pappeln, Eschen, Spitzahorn und Hainbuchen. In den Gebüschen haben sich
  weiterhin die Waldrebe, Holunder und auch Efeu angesiedelt. Der Baumbestand ist
  stellenweise sehr dicht und deshalb vorgeschädigt. Durch die dichten Standorte ist
  eine optimale Entwicklung der Bäume nicht möglich.
- Auf den ungenutzten Gartenflächen haben sich Obstwildlinge und vor allem Brombeeren breit gemacht. Diese Flächen sind nicht zugänglich. Im zentralen Bereich findet man hier ein Goldruten- Dominanzbestand (Im Umweltbericht wurde zur Beurteilung des Baumbestandes eine Baumkartierung erstellt, in der der Erhaltungszustand der Bäume einzeln bewertet wurde).

• Besonders geschützte Arten nach BNatSchG § 7 Nr. 10 und § 42 (1) Nr. 1 und 2) bzw. streng geschützte Arten nach BNatSchG § 7Nr. 11 sind im Gebiet vorhanden. Es handelt sich um verschiedene Vogelarten und Fledermäuse (Nahrungsraum). Im Plangebiet wurden keine Pflanzen und Tiere festgestellt, die in der Roten Liste LSA verzeichnet oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sowie Gebiete, die unter dem Schutz der FFH - Richtlinie stehen, sind nicht vorhanden oder betroffen (s. a. Umweltbericht).

Stand: März 2012

- Die im Gebiet vorhandenen Gebäude werden von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt. Man findet hier unterschiedliche Firmen. Zwischen den Gebäuden liegen umfangreiche Verkehrsflächen, die mit Bitumen, Pflaster und Beton versiegelt sind.
- Erschlossen wird das Gebiet durch die Zufahrt von der Diesdorfer Straße. Diese wurde mit Bitumen befestigt.
- In der Umgebung (westlich, östlich angrenzend schließen sich Wohngebiete an. Die Wohngebäude sind von Hausgärten umgeben. In den Gärten findet man einen umfangreichen Baum- und Strauchbestand.

# 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich fast vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich eine Teilfläche des Flurstückes 3539 (Flur 343) soll noch von der Landeshauptstadt Magdeburg erworben werden (ca. 10 gm).

# 4.4 Baugrund, Altlastensituation, Bodenfunde und Kampfmittel

Für den Planungsbereich liegt eine Baugrundbeurteilung des Baugrundbüros Heinemann. Klemm. Wackernagel, Magdeburg vom 15.04.2011 vor. Hierin werden die Baugrundverhältnisse und die Grundwasserverhältnisse wie folgt beschrieben:

# **Baugrundschichtung**

Das Gelände liegt in unmittelbarer Nähe der Schrote. Nach der geologischen Karte stehen im natürlichen Zustand oberflächig Abschlämmmassen an. Das sind von höher gelegenem Gelände angeschwemmte Böden, die überwiegend aus Schwarzerde und Löß aufgebaut sind. Unter den genannten Deckschichten sind Sande und Kiese zu erwarten.

Bei zwei Aufschlüssen wurden die erwarteten Bodenschichtungen angetroffen. Bei der Probe im Bereich der vorhandenen Garagen war die obere Zone bis 0,7 m unter OKG gestört bzw. Aufgefüllt. Im vorhandenen Gartenbereich findet sich bis 2,20 m tiefe Schwarzerde. Die große Mächtigkeit der Schwarzerde ist auf die Nähe zur Schrote zurückzuführen.

Für eine Bebauung liegen insgesamt ungünstige Baugrundverhältnisse vor. Es sind erhöhte Aufwendungen für die Gründung vorzusehen.

# <u>Grundwasserverhältnisse</u>

Die Sande und Kiese bilden einen großräumig zusammenhängenden Grundwasserleiter. Löß und Schwarzerde sind Grundwasserhemmer bzw. Stauer. Bei den Bohrungen wurden die Wasserstände nach Abschluss der Bohrarbeiten in 2,20 m bzw. 2,25 m Tiefe eingemessen. Die Grundwasserstände korrespondieren mit den Wasserständen in der nahe gelegenen Schrote. Mit höheren Grundwasserständen ist zu rechnen. Unabhängig vom geschlossenen Grundwasser im Sand/Kies kann sich infolge Aufstaus von Sickerwasser über der Schwarzerde zeitweilig Schichtenwasser bilden.

Eine weitere Baugrundbeurteilung des Baugrundbüros Heinemann. Klemm. Wackernagel, Magdeburg vom 11.01.2012 mit weiteren Rammkernsondierungen im Bereich der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße bestätigen die o.g. Ausführungen zum Baugrund.

### Gebäudereste im Bereich der zukünftigen öffentlichen Zufahrtsstraße

Die öffentlich zu widmende Zufahrtsstraße zum Gelände ist im Kreuzungsbereich zur Großen Diesdorfer Straße noch unterbaut. Dies ist bei der Herstellung der Straße entsprechend zu berücksichtigen.

Stand: März 2012

#### <u>Altlasten</u>

Das B-Plangebiet liegt nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde innerhalb der Grenzen des Altstandortes "Lackfabrik Große Diesdorfer Straße 91-93", der aufgrund nachgewiesener Boden und Grundwasserkontamination (Orientierende Untersuchung 2000; Fugro Consult GmbH) im Altlastenkataster im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) registriert ist.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurde als Kontaminationsschwerpunkt der Bereich der unterirdischen Tanks ermittelt.

Die vorgesehene Sanierung des Tankbereiches muss zur abschließenden Klärung der Gefahrensituation und Festlegung entsprechender Gefahrenabwehrmaßnahmen rechtzeitig vor der Realisierung des Bauvorhabens in diesem Bereich erfolgen.

Die Grundwassersituation des Altstandortes wird im Rahmen eines Monitorings überwacht. Die letzte Untersuchung erfolgte im Jahr 2010. Es wurden ausschließlich im Bereich der unterirdischen Tanks relevante 'Kontaminationen nachgewiesen. Dessen ungeachtet ist eine Fortführung des Monitorings notwendig. Die im B-Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen sind aus diesem Grund vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen.

In Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg werden die Tanks entfernt, anschließend werden weitere Beprobungen durchgeführt. (Detaillierte Einschätzung: Orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung MDALIS-Verdachtsfläche Nr. 50066 "ehem. Lackfabrik große Diesdorfer Straße 91-93, Magdeburg)

#### <u>Bodenfunde:</u>

Nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt liegen aus dem betroffenen Bereich Hinweise auf ein archäologisches Denkmal vor. Es besteht daher die Möglichkeit von Bodenfunden. Dies ist bei Grabungsarbeiten im Erdreich zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Planteil B aufgenommen.

Sollte eine bodendenkmalpflegerische Begleitung bei Erdbewegungen in betroffenen Bereichen erforderlich werden, wird dies im städtebaulichen Vertrag zu regeln sein.

#### Kampfmittel:

Hinweise auf kriegsbedingte Zerstörungen von Anlagen liegen nicht vor. Dennoch muss im gesamten Bebauungsplangebiet bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Somit ist ein Überprüfen der Fläche vor Ort vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen notwendig. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in Planteil B aufgenommen worden.

# 5.0 Städtebauliches Konzept

Gemäß des Städtebaulichen Konzeptes sollen zwei Mehrfamilienhäuser und 14 Einfamilienhäuser errichtet werden. Im westlichen Baufeld (WA 1) ist die Einfamilienhausbebauung als

geschlossene Reihenhausbebauung vorgesehen. Ansonsten sind die Gebäude freistehend geplant.

Stand: März 2012

Die Gebäude gruppieren sich um eine Stichstraße mit einem zentralen Platz. Mittelpunkt des Platzes ist eine private Grünfläche mit einem neu zu pflanzenden großkronigen Solitärbaum. Innerhalb des Platzes ist auch eine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu integrieren.

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt vom zentralen Platz aus weiter über kleinere Stichstraßen, die als Mischverkehrsflächen hergestellt werden. Am Ende der Stichstraße östlich der Reihenhausbebauung ist eine Fußwegeverbindung zu dem übergeordneten Fuß- und Radweg entlang der Schrote vorgesehen. Östlich entlang der Gärten der Reihenhäuser soll ein privater Fußweg einen direkten Außenzugang zu den Gärten zu ermöglichen.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich vorhandene Gebäude, die erhalten und in die Neuplanung einbezogen werden. Hierbei handelt es sich um ein Wohnhaus, dessen Nutzung erhalten wird und um zwei frühere Betriebsgebäude, die zu Gemeinschaftsgaragen für die beiden Mehrfamilienhäuser ausgebaut werden.

#### 6.0 Technische Infrastruktur

Die Erschließungsplanung sowie die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen wurden durch das Ingenieurbüro WSTC GmbH Wasser/Straßen/Tiefbau & Consulting, Magdeburg) erarbeitet und sind die Grundlage für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Trassierung wird in einem koordinierten Leitungsplan in Abstimmung mit der SWM Magdeburg festgelegt.

Alle Anlagen der Versorgung (Trinkwasser, Gas, Strom, Telekommunikation) können über die geplante Stichstraße an die in der Großen Diesdorfer vorhandenen Grundleitungen angebunden werden.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die geplante öffentliche Stichstraße durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Großen Diesdorfer Straße.

Eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung ist aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich. In Abstimmung mit der SWM wird die Entwässerung der öffentlichen Straße daher durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Großen Diesdorfer Straße erfolgen. Allerdings kann der vorhandene Anschlusskanal im Bereich der Zufahrtsstraße aufgrund seines baulichen Zustandes für eine Anbindung des Wohngebietes nicht genutzt werden. Hier ist eine Neuverlegung erforderlich.

Der Anschluss weiterer abflusswirksamer Flächen an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Großen Diesdorfer Straße ist nicht möglich.

Die Entwässerung der Privatstraßen, der geplanten, beide mittig im Gebiet liegenden Geschoßwohnungsbauten und der geplanten Reihenhäuser soll daher über eine neu zu errichtende Einleitstelle in die Schrote mit vorgeschalteter Filter- und Rückhaltungsanlage (Sandfang und Staukanal) erfolgen. Eine Einleitung ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde mit maximal 10 l/s möglich.

Das Niederschlagswasser der geplanten freistehenden Einfamilienhäuser kann auf den privaten Grundstücken verbleiben und ist dort einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan wird eine Verwertung planungsrechtlich abgesichert. Den Aussagen des Baugrundgutachtens zufolge sind Staunässe und Schichtenwasserbildung nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wurde daher in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

# 7.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

# 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Stand: März 2012

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr.3-5 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene Wohnbebauung geschützt und Nutzungen, die die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, von vornherein ausgeschlossen.

# 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, werden für die neu geplanten Gebäude die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse, Gebäudehöhen, die überbaubaren Flächen, sowie die Bauweise festgesetzt.

Bei den im östlichen Teil des Planungsgebietes vorhandenen Gebäuden wird das Maß der Nutzung durch eine Baukörperfestsetzung in Verbindung mit einer Geschoßzahl bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6 wird entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Sie entspricht damit dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert.

Die Höchstgrenze für die gemäß § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebengebäude wird auf eine GRZ von maximal 0,5 begrenzt. Hiermit soll der Versiegelungsgrad der Grundstücke minimiert werden.

Die Gebäudehöhe wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse bestimmt. In WA 1, WA 2 und WA 3 wird zusätzlich die absolute zulässige Gesamthöhe bezogen auf das Gelände in NHN (s. a. Kapitel 7.3) definiert.

Darüber hinaus werden durch textliche Festsetzung in WA 1, WA 2 und WA 3 die Flächen der 3. bzw. 4. Obergeschosse begrenzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 6 werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung, die angestrebte Kleinteiligkeit wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise erreicht. Lediglich nach Westen ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Reihenhausbebauung mit einer Gesamtlänge über 50 m zu ermöglichen.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wird die zulässige Abstandsfläche im nördlichen Teil des Planungsgebietes zum öffentlichen Fuß- und Radweges hin geringfügig unterschritten.

# 7.3 Festgesetzte Höhen baulicher Anlagen

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches fällt von der Großen Diesdorfer Straße (59.50 ü. NHN) bis zum Fuß- und Radweg an der Schrote (58.16 ü. NHN) um rund 1,30 m ab. Für die beiden Mehrfamilienhäuser mittig im Gebiet und die Reihenhäuser werden zusätzlich zur Anzahl der zulässigen Geschosse die absoluten Höchstgrenzen für die Gebäudehöhe bezogen auf das vorgelagerte Gelände festgesetzt. Mit einer Gebäudehöhe von 73,00 ü. NHN bzw. 74,00 ü. NHN werden die Gesamthöhen der beiden Mehrfamilienhäuser jeweils auf 14,00m begrenzt. Die Gesamthöhe der Reihenhäuser wird auf 68,00 ü.NHN festgesetzt und wird damit auf 10,00 m Gebäudehöhe begrenzt. Damit werden Bedenken von angrenzenden Anwohnern berücksichtigt, die eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu hohe Gebäudekörper befürchten.

## 7.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Wohngebietes von der Diesdorfer Straße aus ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist erforderlich, da durch die Stichstraße mehr als 10 Grundstücke und Wohnungen erschlossen werden und kein überschaubares Gemeinschaftseigentum an der Straßenfläche mehr gebildet werden kann.

Stand: März 2012

Am Ende der öffentlichen Straße ist eine Wendeanlage angeordnet, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist und den Anforderungen der Feuerwehr gemäß §5 BauO LSA entspricht. Zu den Gebäuden wird ein 1 m breiter Überhangstreifen vorgesehen, der Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche bleibt und mit Schotterrasen angelegt wird.

Westlich der Straße sind 5 öffentlich Stellplätze und eine Fläche für Wertstoffcontainer festgesetzt. Hier wird auch die Straßenbeleuchtung vorgesehen.

#### 7.5 Private Verkehrsfläche

Von der Wendeanlage aus erfolgt die innere Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet über Privatstraßen. In Abstimmung mit der Feuerwehr Magdeburg werden die Straßen in einer Breite von 3,50 m befestigt und erhalten im Bereich der Kurven und der Aufstellflächen zusätzlich einen 1,50 m breiten Streifen aus Schotterrasen mit der erforderlichen Tragfähigkeit.

# 7.6 Stellplätze und Garagen

Die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze für die Reihenhäuser und die freistehenden Einfamilienhäuser können entweder als Garagen, Carports oder Stellplätze auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden in den beiden vorhandenen Gebäuden an der Wendeanlage oder auf den als Gemeinschaftsstellplätzen gekennzeichneten Flächen untergebracht.

#### 7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Mit folgenden Maßnahmen sollen die Eingriffe durch die geplante Umnutzung des Plangebietes minimiert werden:

- Die Grundstücke dürfen maximal nur bis zu 50% versiegelt werden.
- Die im Geltungsbereich vorhandenen erhaltenswerten großkronigen Laubbäume sind außerhalb der Baufelder als Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Dabei sind die bebaubaren Baufelder so abgegrenzt, dass die Kronen und Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume außerhalb der bebaubaren Flächen liegen.
- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Je angefangene 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens sind jedoch im WA1 3 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume anzupflanzen. Der erhaltene Baumbestand kann dabei angerechnet werden, um einen Anreiz zu schaffen auch innerhalb der Baufelder vorhandene Bäume zu erhalten.
- Die westlich vorhandene Mauer entlang der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße und die Südfassaden des Handwerkerhofes und des angrenzenden Garagengebäudes werden durch Kletterpflanzen extensiv begrünt.

# 7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stand: März 2012

Zur Berücksichtigung der Altlastensituation und der Belange der Unteren Wasserbehörde wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

 Im Bereich des ehemaligen Tanklagers und somit des Kontaminationsschwerpunktes sind Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanlagen aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Mit folgenden Maßnahmen werden die Eingriffe durch die geplante Umnutzung des Plangebietes minimiert:

- Anlegen einer Streuobstwiese auf dem 8 m breiten Geländestreifen am südlichen Rand des Grundstücks 10723. Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung von 7 Obsthochstämmen. Pflege der Wiesenfläche durch eine ein- bis dreimalige Mahd pro Jahr
- Zur Sicherung der ökologischen Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen, möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind handelsübliche Fledermauskästen (5 Rund- und 5 Flachkästen) an vorhandenen Bauwerken auszubringen. Weiterhin sind 10 Nistkästen für Vögel an den vorhandenen Bauwerken anzubringen.
- Damit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Quartierangebote nach sich zieht, wird das vorgezogene Ausbringen empfohlen.
- Die Befestigung von Stellplätzen für PKW wird mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40% zu gewährleisten. Verwendet werden Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten oder Schotterrasen.
- In den Gebieten WA 4, WA 5 und WA 6 wird das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken belassen und verwertet.

Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 303 – 3.1 "Schrotepark" in Höhe von 470,08 Wertpunkten erfolgt durch die Umsetzung der folgenden Pflanzmaßnahmen:

- Pflanzung vom 9 Obsthochstämmen
- Anlegen einer einreihigen Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Arten.
   Abstand in der Reihe 1,0 m, Länge der Hecken 357,5 m bzw. 515 m²

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück 7044/1 (Flur 344) innerhalb des Geländes des Schulumweltzentrums – Ökoschule in der Harsdorfer Straße 67 ausgeführt.

# 8.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 8.1 Gesunde Wohnverhältnisse

Bei denen im angrenzenden Gewerbehof ansässigen Betrieben handelt es sich um nicht störende Gewerbebetriebe. Die Nutzung im Freien findet im Wesentlichen im abgeschirmten Hofbereich des Gewerbehofes statt. Die Haupterschließung des Hofes erfolgt über eine separate Zufahrt neben dem Grundstück Große Diesdorfer Straße 92.

Die beiden im Geltungsbereich liegenden früheren Betriebsgebäude sollen langfristig als Garagengebäude für die geplanten Mehrfamilienhäuser genutzt werden, sodass hieraus keine Störung der geplanten Wohnnutzung zu erwarten ist.

# 8.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Umweltbericht wurde der Bestand ausführlich erfasst und bewertet. Dieser Bewertung wird die geplante Nutzung gegenübergestellt. Dominant und prägend ist der Großbaumbestand

innerhalb des Geländes. Minimierungsmaßnahmen im Eingriff beziehen sich daher besonders darauf, erhaltenswerten Baumbestand zu erhalten.

Stand: März 2012

Die folgenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Erhaltung eines Teiles des Baumbestandes (Minimierungsmaßnahme) durch entsprechende Anpassung der überbaubaren Flächen, sodass die zur Erhaltung festgesetzten Bäume auch mit ihrem Wurzel- und Kronenbereich außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.
- Baumanpflanzungen und Erhalt auf den privaten Grundstücksflächen auch innerhalb der überbaubaren Flächen durch entsprechende textliche Festsetzung.
- Verwendung von einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten
- Umfangreiche Fassaden- und Mauerbegrünungen und Anlage einer kleinen Obstwiese südlich des Handwerkerhofes in Ergänzung der angrenzenden vorhandenen Gärten.

Allerdings können die Eingriffe nicht alle innerhalb des Geltungsbereiches oder in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sind weitere externe Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. (siehe dazu Kompensationsberechnung des Umweltberichtes und Kapitel 7.8).

#### 8.3 Stadtbild

Die Gebäudehöhe entwickelt sich von maximal 4 Geschossen im mittleren Teil des Planungsgebietes auf maximal 2 Geschosse am östlichen Randbereich.

Am westlichen Randbereich werden maximal 3 Geschosse in Verbindung mit einer Höchstgrenze für die Gebäudehöhe festgesetzt. Auch die Höhe der Mehrfamilienhäuser wird durch eine Höchstgrenze der Gebäudehöhe zusätzlich zur zulässigen Geschosszahl begrenzt.

Durch textliche Festsetzung wird darüber hinaus sichergestellt, dass die Flächen der 3. bzw. 4. Geschosse kleiner als die darunter liegenden Geschosse werden, sodass eine Staffelung der Gebäudekörper entsteht.

Damit wird mit der Höhe der geplanten Reihenhäuser die Höhe der westlichen Nachbarbebauung, mit der Höhe der Mehrfamilienhäuser die Höhe des Handwerkerhofes und mit der Höhe der östlich gelegenen Einfamilienhäuser die Höhe der angrenzenden Nachbarbebauung eingehalten, bzw. unterschritten. So wird sichergestellt, dass sich die vorgesehene Bebauung gut in die Umgebung einfügt (s. hierzu auch Anlage 2, Geländeschnitte).

Damit werden Bedenken von angrenzenden Anwohnern berücksichtigt, die eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu hohe und massive Gebäudekörper befürchten.

#### 8.4 Verkehr

Zur Erschließung der noch unbebauten Flächen des Planungsgebietes ist eine Stichstraße geplant, die aufgrund der Anzahl der zu erschließenden Nutzungseinheiten öffentlich werden soll.

Die Anbindung der Stichstraße erfolgt über eine bereits vorhandene Zufahrt an der Großen Diesdorfer Straße. Durch die Verbesserung des Ausbauzustandes und die Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen wird die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes deutlich verbessert.

# 8.5 Realisierung und Bodenordnung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

• den Bau der öffentlichen Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit für Feuerwehr und Mühlabfuhr einschließlich Beleuchtung

Stand: März 2012

- die Herstellung der privaten Erschließungsstraßen
- den Bau der notwendigen Entwässerungsanlagen
- die Herstellung der Versorgungsanlagen für Wasser, Elektroenergie und Telekommunikation
- den Schutz der zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume
- die Herstellung der Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

# 8.6 Kosten und Finanzierung

Die Planrealisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird durch den Vorhabenträger erfolgen. Eine Kostenübernahme der Herstellungskosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Bereich der geplanten öffentlichen Stichstraße wird vertraglich gemäß BauGB zu regeln sein.

# Folgekosten für zukünftige öffentliche Fläche

An zusätzlicher öffentlicher Fläche ist die geplante öffentliche Stichstraße im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes enthalten. Es entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg für die Unterhaltung jährliche Folgekosten.

# 9.0 Datenspiegel

Straßenflächen	ca. 1.800 qm
Schotterrasen	ca. 100 qm
Private Grünflächen	ca. 700 qm
Baugrundstücke	ca. 7.600 qm
Vorhandene + zu erhaltende Gebäudeteile des Gewerbehofes	ca. 800 gm
Gesamtgrundstück	ca. 11.000 qm

MD, 01.03.2012, überarbeitet 20.03.2012 Li

# Anhang 1

# Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung

Quelle: Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg vom Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Außenstelle Magdeburg, Dez. 1995

Stand: März 2012

Folgende Gehölzarten bieten sich für Flurgehölz- und Gewässerbepflanzungen in Magdeburg an. Die Liste enthält ausschließlich autochthone Arten, die in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation ausgewählt wurden. Zur Erhaltung einheimischer, pflanzlicher Genressourcen sollte das Pflanzmaterial möglichst von Betrieben bezogen werden, die nachweislich einheimische Provenienzen ziehen.

#### Börde und Niederterrasse

Bäume:

Traubeneiche (Quercus petraea)

Winterlinde (Tilia cordata), v.a. auch als Solitärbaum)

Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldulme (Ulmus minor)
Feldahorn (Acer campestre)
Holzbirne (Pirus communis)
Holzapfel (Malus sylvestris)

Sträucher:

Hundsrose (Rosa canina) Schlehe (Prunus spinosa)

Weißdorn (Crataegus monogyna und C. oxyacantha)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)

Obstgehölze:

Äpfel: Birnen:

Kaiser Wilhelm Köstliche von Charneux

Halberstädter Jungfernapfel Gute Luise
Rote Sternrenette Williams Christ
Jakob Lebel Solaner

Schöner aus Nordhausen Nordhäuser Winterforelle

Boskopp Clapps Liebling
Dulmener Rosenapfel Gute Graue
Winteramburg Alexander Lucas

Kirschen: Pflaume:

Querfurter Königskirsche Brühler Frühzwetschke

Schneiders späte Knorpelkirsche Hauszwetschke Badeborner Braune The Czar

Büttners rote Knorpelkirsche Wangenheimer Frühzwetschke

Hedelfinger Nancy Mirabelle

O O " D II I

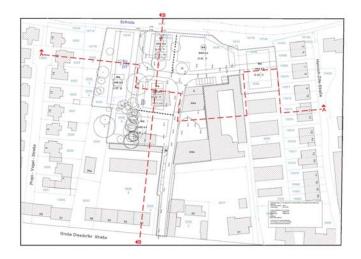
Große grüne Reneklode

Ontario

Althans Reneklode

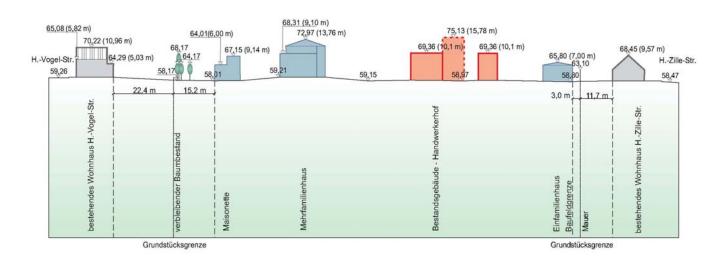
Anhang 2

# Geländeschnitte

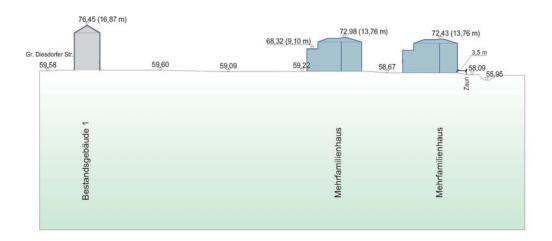


Stand: März 2012

Schnitt A-A



# Schnitt B-B



Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

# PROJEKT:

# Umweltbericht zum Bebauungsplan Nummer 303 – 3.1 "Schrotepark"

Datum März 2012

W. Westhus

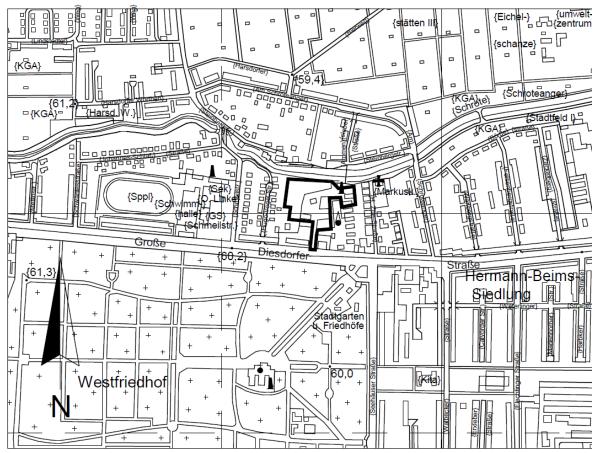
#### Gliederung / Inhaltsverzeichnis Einleitung 3 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 3 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 4 und ihre Bedeutung für den Bauleitplan 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 5 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung 5 2.1.1 Schutzgut Mensch 5 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 6 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima 10 2.1.4 Schutzgut Landschaft 11 2.1.5 Schutzgut Boden 11 2.1.6 Schutzgut Wasser 12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 2.1.7 13 2.1.8 Wechselwirkungen 13 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes 3. 13 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 13 3.1.1 Schutzgut Mensch 14 Schutzgut Tiere und Pflanzen 3.1.2 14 3.1.3 Schutzgut Luft und Klima 14 3.1.4 Schutzgut Landschaft 15 3.1.5 Schutzgut Boden 15 Schutzgut Wasser 3.1.6 15 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 3.2 15 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 16 erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen 4.1 16 4.2 Schutzgut Mensch 16 4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 16 4.4 Schutzgut Luft und Klima 17 4.5 Schutzgut Landschaft 17 4.6 Schutzgut Boden 17 4.7 Schutzgut Wasser 17 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 4.8 17 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 18 6. Zusätzliche Angaben 18 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 6.1 18 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 6.2 18 7. 19 Anlagen 7.1 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan 19 Kompensationsberechnung 7.2 20 Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung 7.3 24 7.4 Bewertung des Baumbestandes 25

# 1. Einleitung

# 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Auf einer ehemals gewerblich und als Garten genutzten Fläche an der Diesdorfer Straße soll ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Die vorhandenen Nutzungen wurden bereits zum größten Teil aufgegeben, so dass die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Wohngebietes (WA) mit einer maximal viergeschossigen Wohnbebauung und einer Grundflächenzahl von 0.4. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Diesdorfer Straße. Dazu soll die vorhandene Zufahrt ertüchtigt und ausgebaut werden. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 11.000 m². Zur ordnungsgemäßen Vorbereitung der Baumaßnahme wird ein Bebauungsplan mit dem vorliegenden Umweltbericht aufgestellt.

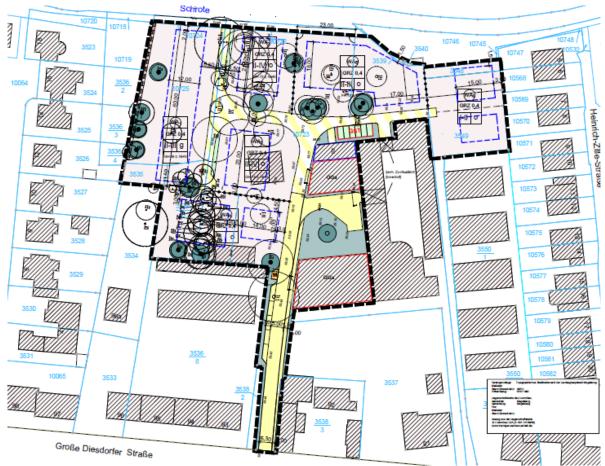


Darstellung der Lage

#### Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:

Angrenzende Nutzungen des Plangebietes sind:

- im Westen: vorhandene Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) an der Hugo Vogel -Straße
- o im Norden: der Grünzug entlang der Schrote
- o im Osten: vorhandene Gewerbefläche und die Wohngebäude an der Heinrich Zille Straße
- o im Süden: vorhandene Gewerbefläche, die Wohngebäude an der Diesdorfer Straße und die Diesdorfer Straße.



Bebauungsplanentwurf

# 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

#### Fachgesetze

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert. Grundlage für den Umweltbericht ist neben dem Naturschutzgesetz des Bundes (BNatSchG) vor allem das Naturschutzgesetz Land Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA). Weitere wichtige Regelungen sind in den Europäischen Richtlinien enthalten. Besonders hervorzuheben ist hier die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG), die EU – Artenschutzrichtlinie, das EU - Rechtsbehelfsgesetz und die Vogelschutzrichtlinie. Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden ebenfalls die Grundlage für den Umweltbericht. In den folgenden Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

#### **BImSchG**

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen

#### 4. BlmSchG

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

#### 16. BlmschV

Verkehrslärmverordnung

#### 22. BlmschV

Festlegung von Grenzwerten zur Luftqualität

#### 23. BlmschV

Grenzwerte von Luftschadstoffen im Straßenverkehr

#### 32. BlmSchV

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

#### **TA Luft**

Die Richtwerte der TA – Luft dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Luft dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

#### TA Lärm

Die Richtwerte der TA – Lärm dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Lärm dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

#### **DIN 18005**

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

# 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

# 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### Untersuchungsmethoden:

Für die Erfassung der Datengrundlagen wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und die vorliegenden Fachplanungen und Veröffentlichungen ausgewertet.

# 2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

#### Wohnnutzung

Eine Wohnnutzung findet man nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes . Südlich und östlich grenzt der Untersuchungsraum (Geltungsbereich) an vorhandene Wohngebiete (Hugo – Vogel – Straße und Heinrich – Zille - Straße) an. Es handelt sich um Einzel- bzw. Doppelhäuser. Die Gebäude in der Heinrich – Zille – Straße wurden erst in den letzten 10 – 15 Jahren errichtet. Dagegen sind die Wohngebäude in der Hugo – Vogel – Straße wesentlich älter.

Der Müll wird in den benachbarten Wohngebieten durch das zuständige Abfallunternehmen der Landeshauptstadt Magdeburg gesammelt und einer Verwertung zugeführt.

### **Gewerbliche Nutzung**

Eine gewerbliche Nutzung ist vorhanden. Es handelt sich um Kleinunternehmen (Grünflächenpflege, KFZ – Werkstätten, Künstler usw.) in den ehemaligen Betriebsgebäuden. Auf den vorhandenen befestigten Flächen werden vor allem Kraftfahrzeuge und Material abgestellt. Es handelt sich um eine ungeordnete Nutzung leerstehender Werksgebäude.

## **Erholungsnutzung**

Die ehemals vorhandenen Gärten im westlichen Teil des Geltungsbereichs dienten auch zur Erholung. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Durch die Einzäunung der Gesamtfläche und dem vorhandenen Zustand der Flächen ist keine Erholungsnutzung mehr möglich.

Der benachbarte Schrotegrünzug ist eine wichtige Grünverbindung entlang der Schrote, die gern von Spaziergängern und Radfahrern genutzt wird. Vom Schrotegrünzug bietet die Fläche des Untersuchungsraumes einen unschönen Anblick. Man sieht Ruinen, Müll und verwahrloste Gartenflächen.

#### Verkehr

Der Erschließungsverkehr erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Diesdorfer Straße (Hauptnetzstraße).

# 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Potentielle natürliche Vegetation:

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen typischen Haselwurz – Labkraut – Traubeneichen - Hainbuchenwald annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – "Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt"). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden.

#### Beschreibung der Teilbereiche:

Die Kennzeichnung der Biotoptypen erfolgt entsprechend des Kataloges der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt, Stand 14.08.1992 vom Landesamt für Umweltschutz.

Es handelt sich bei dem Grundstück um eine ehemalige Betriebsfläche (Lackfabrik), die sehr gemischt genutzt wird. In den ehemaligen Werksgebäuden haben sich kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt. Am nördlichen und westlichen Rand findet man ehemalige Gartenflächen. Auf dem Grundstück hat sich ein umfangreicher Baumbestand angesiedelt.

#### **BGg** Gartenflächen

Im nördlichen und westlichen Bereich befinden sich eine größere ungenutzte Gartenfläche mit einem umfangreichen Baumbestand. Teilweise stehen die Bäume sehr dicht und haben sich aus Sämlingen entwickelt. Diese Bereiche können auch als Gebüsch (HUml) kartiert werden. Man findet auf dem Grundstück hauptsächlich einheimische Laubbaumarten, wie Obstbäume (Kirschen, Pflaumen und Äpfel) Birken, Pappeln, Eschen, Spitzahorn und Hainbuchen. In den Gebüschen haben sich weiterhin die Waldrebe, Holunder und auch Efeu angesiedelt. Der Baumbestand ist stellenweise sehr dicht und deshalb vorgeschädigt. Durch die dichten Standorte ist eine optimale Entwicklung der Bäume nicht möglich.

Auf den ungenutzten Gartenflächen haben sich Obstwildlinge und vor allem Brombeeren breit gemacht. Diese Flächen sind nicht zugänglich. Im zentralen Bereich findet man hier ein Goldruten-Dominanzbestand.

Die Arten, Stammumfänge und Kronendurchmesser, sowie ihr Erhaltungszustand können der folgenden Tabelle und dem beigefügten Bestandsplan entnommen werden.

#### Baumbestand:

(siehe Bestandsplan, Grundlage Vermessungsplan)

Nr.	Bezeichnung	Stammdurch- messer in m	Kronendurchmesser in m
1	Esche	0,50	20,0
2	Esche	0,30	8,0
3	Esche	0,15	8,0
4	Obst	0,20	6,0
5	Obst	0,40	10,0
6	Obst	0,30	6,0
7	Obst	0,40	6,0
8	Nuss	0,20	6,0
9	Obst	0,60	8,0
10	Ahorn	0,75	18,0
11	Ahorn	0,75	16,0
12	Kirsche	0,40	12,0
13	Ahorn	0,35	12,0
14	Esche	0,20	8,0
15	Obst	0,30	6,0
16	Obst	0,20	6,0
17	Obst	0,15	6,0

Nr.	Bezeichnung	Stammdurch- messer in m	Kronendurchmesser in m		
18	Esche (außerhalb des Gebietes)	0,15	4,0		
19	Esche	0,10	3,0		
20	Esche	0,20	8,0		
21	Birke	0,25	5,0		
22	Birke	0,25	5,0		
23	Esche	0,30	10,0		
24	Kirsche	0,20	8,0		
25	Esche	0,25	10,0		
26	Kirsche	0,30	6,0		
27	Esche	0,30	10,0		
28	Buche	0,20	10,00		
29	Buche	0,20	10,00		
30	Birke	0,20	7,00		
31	Birke	0,20	6,00		
32	Esche	3 x 0,35	12,00		
33	Ahorn	0,30	8,00		
34	Ahorn	0,20	8,00		
35	Ahorn	0,25	8,00		
36	Ahorn	0,25	8,00		
37	Esche	0,20	6,00		
38	Ahorn	3 x 0,25, 1 x 0,2			
39	Birke	0,40	12,00		
40	Esche	0,75	18,00		
41	Obst (außerhalb des Gebietes)	0,30	8,00		
42	Nuss (außerhalb des Gebietes)	0,60	18,00		
43	Pappel	1,20	20,00		
44	Götterbaum	0,20	8,00		
45	Birke	0,50	6,00		
46	Birke	0,50	12,00		
47	Ahorn	0,15	7,00		
48	Esche	0,40	5,00		
49	Pappel	0,40	4,00		
50	Ahorn	0,30	10,00		
51	Esche	1,20	12,00		
52	Esche	0,30	5,00		
53	Esche	0,50	6,00		
54	Esche	1,20	20,00		
55	Esche	0,60	12,00		
56	Esche	0,60	8,00		
57	Esche	1,20	20,00		
58	Obst	0,60	8,00		

Nr.	Bezeichnung	Stammdurch- messer in m	Kronendurchmesser in m		
59	Esche	0,60	8,00		
60	Ahorn	0,15	6,00		
61	Birke	0,40	8,00		
62	Pappel	1,50	8,00		
63	Pappel	0,50	10,00		
64	Eberesche	1,00	8,00		
	Bäume können erhalten werden.				

Der Baumbestand wird mit bei den Biotoptypen Gartenfläche und Gewerbefläche erfasst.

#### BSig Gewerblich genutzte Gebäude

Die vorhandenen Gebäude werden von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt. Man findet hier unterschiedliche Firmen. Zwischen den Gebäuden liegen umfangreiche Verkehrsflächen, die mit Bitumen, Pflaster und Beton versiegelt sind. Im Bereich der Verkehrsflächen sind auch einige Bäume zu finden (siehe Bestandsplan). Die Art, der Stammumfang und Kronendurchmesser können der Tabelle entnommen werden.

Die Flächen um die Gebäude werden auch als Lagerplatz und Abstellfläche genutzt. Man findet hier Material und vor allem Kraftfahrzeuge. Diese Flächen sind vollständig versiegelt.

#### BVs Straße zweispurig

Erschlossen wird das Gebiet durch die Zufahrt von der Diesdorfer Straße. Diese wurde mit Bitumen befestigt. Die Befestigung reicht in Richtung Osten bis an den Gebäudebestand. In Richtung Westen befindet sich zwischen der Fahrbahn und der Mauer noch ein schmaler Grünstreifen. Auf diesem Grünstreifen hat sich eine sehr große Pappel entwickelt. Die Fläche wurde auch als PKW – Stellplatz genutzt.

#### **BSwe** Siedlungsbereich Einzelhäuser

In der Umgebung (westlich und östlich angrenzend) schließen sich Wohngebiete an. Die Wohngebäude sind von Hausgärten umgeben. In den Gärten findet man einen umfangreichen Baumund Strauchbestand.

#### Artenschutz:

Besonders geschützte Arten nach BNatSchG § 7 Nr. 10 und § 42 (1) Nr. 1 und 2) bzw. streng geschützte Arten nach BNatSchG § 7Nr. 11 sind im Gebiet vorhanden. Es handelt sich um verschiedene Vogelarten und Fledermäuse (Nahrungsraum).

Im Plangebiet wurden keine Pflanzen und Tiere festgestellt, die in der Roten Liste LSA verzeichnet oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sowie Gebiete, die unter dem Schutz der FFH - Richtlinie stehen, sind nicht vorhanden oder betroffen. Für eine gesonderte Erfassung von Tier- und Pflanzenarten gab bisher keine Veranlassung. Der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Arten im Untersuchungsraum vor.

#### Geschützte Vogelarten im Gebiet:

Das Gebiet wird von verschiedenen Vogelarten der Gärten, Gebüsche, lichten Wälder, Parkanlagen, Waldränder, Feldgehölze und Ortsränder besiedelt. Von Anwohner wurde vom Vorkommen des "Rotschwanzes" berichtet, dabei handelt es sich entsprechend der vorhandenen Biotope wahrscheinlich um den Hausrotschwanz.

Die folgenden Arten könnten im Gebiet potentiell vorkommen:

Amsel (Trudus merula), Kohlmeise (Parus major), Blaumeise (Parus caeruleus), Grünfink (Carduelis chloris), Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla), Bluthänfling (Carduelis cannabina), Girlitz (Serinus serinus), Elstern (Pica pica), Rotkehlchen (Erithacus rubecula), Türkentaube (Streptopelia decaocto). Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros) Nachtigal (*Luscinia megarhynchos*).

Entsprechend der festgestellten Lebensraumansprüche der zu erwartenden Arten wurden die Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabensraum und in der Umgebung abgeleitet. Es werden die Arten aus den bestehenden Gebüschen verdrängt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Gebiet neue Gebüsche (Gärten) angeboten, so dass einer erheblichen Beeinträchtigung der Arten vorgebeugt wird. Man kann wegen der bestehenden Nutzung davon ausgehen, dass es sich um allgemein verbreitete Arten handelt (Kulturfolger). Diese können beim Verlust des Nestes (Lebensstätte) schnell neue Lebensräume in der Umgebung besiedeln. In der Umgebung sind größere Gartenflächen vorhanden, in die die Tiere ausweichen können. Nicht weit vom Vorhaben befindet sich der Westfriedhof. In die ausgedehnten Gehölzbestände des Friedhofes könnten die verdrängten Vögel ebenfalls ausweichen. Dies könnte hier zu Verdrängungseffekten führen.

Weiterhin wird nicht weit vom Vorhaben, auf dem Gelände des Schulumweltzentrum, eine größere Gebüschfläche als externe Ausgleichsmaßnahme angelegt. Damit werden neue Lebensräume für die verdrängten Tierarten geschaffen.

Festsetzung von Pflanzgeboten im Geltungsbereich:

- Streuobstwiese
- Fassadenbegrünung
- Baumpflanzung

Um dem Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG zu entsprechen, ist eine Beseitigung der Gebüsche und Bäume nur in der Zeit der Vegetationsruhe zulässig. Dazu sind die einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes umzusetzen.

Weitere Hinweise zum Vorkommen von geschützten Arten bestehen nicht.

#### Fledermäuse:

Auf der Bürgerversammlung wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich der Schrote wiederholt Fledermäuse beobachtet wurden. Diese nutzen den Insektenreichtum der Flächen entlang der Schrote als Nahrungsraum. Über die Herkunft und Art der Tier ist nichts bekannt. Man kann davon ausgehen, dass die Tiere vielleicht in den vorhandenen Gebäuden Schlafplätze haben. Konkrete Hinweise gibt es darauf nicht. Der vorhandene Baumbestand ist überwiegend zu dünn, so dass hier keine Baumhöhle vorhanden sind. Nur eine Eberesche im östlichen Bereich weißt einige Baumhöhlen auf. Der Stamm ist aber schon sehr stark im Zerfall begriffen, so dass der hohle Baumstamm nicht mehr als Fledermausschlafplatz in Frage kommt.

#### Bewertung:

Die Bewertung der Biotoptypen aus der Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung bezieht sich auf die folgenden Punkte:

# 1. Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust und Zerstörung

Gegenüber dem Flächenverlust und der Zerstörung ergibt sich die Empfindlichkeit der Biotope entsprechend ihrer Wertigkeit im Naturhaushalt. Durch Flächenverlust und Zerstörung verlieren die Biotope alle Funktionen im Naturhaushalt.

#### 2. Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung

Die Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge bzw. von Lebensräumen verhält sich entsprechend zu der Bewertung der jeweiligen Biotoptypen. Hoch empfindlich ist die Zerschneidung von Ausbreitungsachsen im Biotopverbund und von Wanderwegen von Tierarten.

# 3. Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verlärmung

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verlärmung entspricht ebenfalls der biotopspezifischen Bewertung.

Die oben beschriebene Bewertung und die Empfindlichkeit werden in der folgenden Tabelle für die einzelnen Biotoptypen zusammengefasst.

Bewertung der Biotoptypen

Detroiting der Biotoptypon						
Biotoptyp	Bewertung	Empfindlichkeit gegenüber				
		Zerstörung	Zerschneidung	Schadstoffeintrag		
BGg	HOCH – MITTEL Hoch ist vor allem der Baumbestand zu bewerten.	HOCH	MITTEL	MITTEL		
BSig, Bswe, BVs	GERING					

## Zusammenfassung der Bewertung:

Wertvoll ist im Untersuchungsraum der vorhandene Baumbestand.

#### Vorbelastungen:

Das Biotoppotential wird durch vorhandene Belastungen wie Lärm und Schadstoffe, der im Punkt Klima erwähnten Emittenten, beeinträchtigt.

# 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Nach der Einteilung im Klimaatlas zählt die Stadt Magdeburg mit dem Untersuchungsraum zur Klimaregion "Östliche Altmark". Die Klimaregion vermittelt zwischen dem atlantisch geprägten Niederelbegebiet und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen und dem mittel- und ostdeutschen Binnenklima im Osten und Südosten.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,5 °C sowie die mittlere Julitemperatur 17,5 °C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 530 mm.

#### Mikroklimatische Verhältnisse

Der Untersuchungsraum befindet sich am westlichen Stadtrand Magdeburgs. Dabei markiert das Tal der Schrote (Klimaanalyse für die Stadt Magdeburg, Geonet) eine wichtige Frisch- und Kaltluftbahn (Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung) für das Stadtgebiet. Diese reicht vom Stadtrand bis fast an den Magdeburger Ring.

Der Untersuchungsraum ist Teil eines Kaltluftsammelgebietes, das durch Gärten und Einfamilienhausgebiete geprägt wird. Hier dominieren Vegetationsflächen den Landschaftsraum (Bäume und Sträucher).

Wertvoll für das Stadtklima (Gesamtstadt) ist, dass diese Ventilationsbahn erhalten bleibt (Verbindung offene Landschaft – Stadtzentrum) und nicht durch Gebäude (querstehende Gebäude oder Gebäuderiegel) oder größere Versiegelungen (über 70 %) gestört wird.

#### Luft

Messwerte zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftqualität kann wegen der Lage am Stadtrand (lokale Ventilationsbahn) als "gut" eingeschätzt werden. Eine Belastung erfolgt überwiegend aus überregionalen Quellen bzw. durch die benachbarten Verkehrsanlagen (Große Diesdorfer Straße).

# Lärmsituation:

Der Untersuchungsraum ist durch den Verkehrslärm auf der Diesdorfer Straße belastet. Dabei werden durch den Abstand und die Bebauung entlang der Diesdorfer Straße die Grenzwerte entsprechend der Fachgesetze und Verordnungen (siehe Punkt 1.2) nicht überschritten. Es handelt sich um einen sehr ruhigen und abgeschirmten Bereich.

# Bewertung:

Die Bewertung des Raumes erfolgt über die lufthygienische Ausgleichsfunktion der Flächen, dem Potential der Flächen, Beeinträchtigungen entgegen zu wirken, als Klimapuffer zu dienen und/oder Frisch- oder Kaltluft zu produzieren. Die Fläche ist relativ klein. Wichtig ist, dass der Versiegelungsgrad nicht deutlich erhöht wird und die klimatische Funktion der Flächen (Ventilationsbahn und Kaltluftsammelgebiet) erhalten bleibt. Aus diesem Grund kann das Klimapotential der Flächen als "Mittel" bewertet werden.

# 2.1.4 Schutzgut Landschaft

Durch die Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung, sowie durch Aufnahmen (Begehungen) im Gelände ist die landschaftsstrukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes bekannt. Auf dieser Grundlage werden die Landschaftsräume nach den vorhandenen Landschaftsstrukturen im Hinblick auf Schönheit, Vielfalt und Charakteristik beurteilt. Der Untersuchungsraum wird durch die ehemalige und auch noch teilweise bestehende gewerbliche Nutzung geprägt. Man findet alte "Industriegebäude", Garagen und ältere Gebäude. In Richtung Nordwesten geht das Gebiet in Gartenflächen über, die an den Schrotegrünzug angrenzen. Hier dominieren die vorhandenen Bäume das Bild. Die Flächen sind ungenutzt und teilweise verwahrlost. Man findet Müll- und Schuttablagerungen, sowie Gebäudereste auf den Flächen. Der Untersuchungsraum mit seinem Baumbestand ist nur vom Schrotegrünzug einsehbar. Von den drei anderen Seiten wird die Fläche durch die bestehende Bebauung verdeckt. Vom Schrotegrünzug bietet sich den Besuchern auch ein sehr verwahrloster Eindruck. Die brachliegenden Gartenflächen sind ungenutzt und verwildert. Hier haben sich Brombeergebüsche breit gemacht. Dazwischen wurde Müll abgelagert und Gebäudereste (Ruinen) sind zu erkennen.

#### Bewertung:

Das Landschaftsbild ist charakterisiert durch die lockere Bebauung und den Wechsel zwischen Wohngebieten und Gärten. Grundsätzlich wird der Charakter der Umgebung nicht verändert. Die geplante Bebauung passt sich gut in die vorhandenen Strukturen der Umgebung ein. Mit dem Vorhaben wird das Ortsbild geordnet und passt sich besser der Umgebung an.

# 2.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

Über dem Festgestein des Untergrundes (ca. 25 m unter Gelände, Ton- und Schluffsteine des Buntsandstein stehen tertiäre Feinsande / Schluff (sog. Grünsand mit 5,0 bis 7,0 m Schichtdicke) an. Darüber folgt saalekaltzeitlicher Geschiebemergel (Schluff, sandig, kiesig, z.T. tonig und im oberen Bereich Sande und Kiese) mit etwa 15 m Mächtigkeit. Diese wurden in der dritten Vereisung (Weichsel-Würm) mit einer ca. 1,0 – 2,0 m dicken Lössschicht abgedeckt. In den oberen Bereichen verwitterte der Löss zu der sehr fruchtbaren Schwarzerde. Anschließende Ausräumungsprozesse und die menschliche Tätigkeit brachten in der Umgebung die heutige Oberflächenform hervor. Im Bereich der Gärten wurden die vorhandenen sehr fruchtbaren Böden (Schwarzerde) intensiv gartenbaulich genutzt. Schwarzerden entstehen aus karbonathaltigen Lockergesteinen (Löss), der Wasserhaushalt ist mäßig frisch und das Ertragspotential sehr hoch.

Mit ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit bilden die Lössböden der Magdeburger Börde die Grundlage für die geschichtlich sehr alte Besiedlung des Raumes (Altsiedelgebiet). Die Böden haben neben dieser Funktion als Standort für die Landwirtschaft wichtige Funktionen als Lebensraum (Tiere und Pflanzen der Agrarlandschaft), als Stoffspeicher und zum Schutz des Grundwassers.

Durch die langjährige intensive gärtnerische Nutzung sind aus den vorhandenen Schwarzerdeböden sogenannte Gartenböden (Hortisole) entstanden. Diese sind durch eine sehr gute Humus- und Nährstoffversorgung, aber auch durch Verdichtungen (Wege) und Versiegelungen (Wege und Gebäude) gekennzeichnet.

Mit dem Wachstum der Stadt wurde der Untersuchungsraum besiedelt und in die Stadtfläche einbezogen. Auf dem Gelände hat sich eine Lackfabrik angesiedelt, die hier bis 1990 produzierte. In der Umgebung erfolgte eine Ausweisung von Wohngebieten und Gartenflächen. Durch die vorhandene Versiegelung und Überbauung von Flächen entstanden Vorbelastungen.

#### Altlasten

Aufgrund der Vornutzung des Geländes wurde im Oktober 2000 eine Orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung durch die Fugro Consult GmbH Magdeburg, Regionalbüro Sachsen-Anhalt durchgeführt. Begleitend wurden 3 Grundwassermessstellen auf dem Gelände eingerichtet und Bohrproben des Bodens entnommen..

Bekannt ist der Standort von zwei Erdtanks im Bereich der geplanten Erschließungsstraße. Hier wurden bei Bohrungen Bodenkontaminationen festgestellt. Durchgeführte Bodenanalysen gaben eindeutige Hinweise darauf, dass es sich bei den Untergrundverunreinigungen im Bereich der Erdtanks um einen alten Schaden durch Aromatische Kohlenwasserstoffe handelt. Es liegt in diesem Bereich hierdurch eine erhebliche Grundwasserbelastung vor.

In Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg werden die Tanks entfernt, anschließend werden weitere Beprobungen durchgeführt.

(Orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung MDALIS-Verdachtsfläche Nr. 80066 (DBA) "ehem. Lackfabrik große Diesdorfer Straße 91-93, Magdeburg), Nummer 749 des Katasters der Unteren Bodenschutzbehörde.

Die folgenden Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde werden übernommen.

Die vorgesehene Sanierung des Tankbereiches muss zur abschließenden Klärung der Gefahrensituation und Festlegung entsprechender Gefahrenabwehrmaßnahmen rechtzeitig vor der Realisierung des Bauvorhabens in diesem Bereich erfolgen.

Die Grundwassersituation des Altstandortes wird im Rahmen eines Monitorings überwacht. Die letzte Untersuchung erfolgte im Jahr 2010. Es wurden ausschließlich im Bereich der unterirdischen Tanks relevante Kontaminationen nachgewiesen. Dessen ungeachtet ist eine Fortführung des Monitorings notwendig. Die im Bebauungsplan gebiet vorhandenen Grundwassermessstellen sind aus diesem Grund vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen.

#### **Bewertung**

Bodenform	Bewertung
unversiegelte und ungestörte Bereiche (Gärten)	Hoch
versiegelte Flächen	Gering
(Wege, Straßen und Gebäude)	

#### 2.1.6 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer:

Im Norden grenzt das Gebiet an die "Schrote". Bei der "Schrote" handelt es sich um ein Gewässer I. Ordnung. Die Schrote entspringt in Hemsdorf und entwässert den Börderand um die Ortschaften Niederndodeleben und Diesdorf. Sie fließt in einem sanft eingetieften Talraum bis nach Magdeburg. Bei Wolmirstedt mündet die Schrote in die Ohre.

Das Wasser ist durch die umgebende Nutzung (im Einzugsbereich) und die vorhandene Bebauung im Oberlauf sehr nährstoffreich. Die Gewässergüte kann als stark bis sehr stark verschmutzt angesehen werden. Belastet wird das Gewässer vor allem durch diffuse Stoffeinträge aus den Ackerflächen im Einzugsbereich und den benachbarten Nutzungen (Verkehrsfläche, Wohngebiete, Gärten usw.) im weiteren Verlauf. Der Gewässerabschnitt in der Nähe des Geltungsbereichs ist vollständig befestigt (Ufer und Gewässersohle). Entsprechend der Struktur kann das Gewässer als bedingt naturnah eingestuft werden.

# Bewertung:

Fließgewässer besitzen als lineare und sehr dynamische Landschaftsstrukturen ein hohes Entwicklungspotential. Das Gewässer ist besonders empfindlich gegenüber einer Überbauung und weiterem technischen Ausbau.

### Grundwasser:

Im Untersuchungsraum findet man zumeist gespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten. Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen liegt der Ruhewasserspiegel ca. 2,2 m unter Oberkante Gelände Er ist an die Wasserführung der benachbarten Schrote gebunden. Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder gekennzeichneten Überschwemmungsgebieten.

#### Grundwasserneubildung:

Die Grundwasserneubildung lässt sich aus der Differenz zwischen Niederschlag, Abflussmenge, Assimilation und Transpiration in einem Gebiet berechnen. Da der Untersuchungsraum kein Quellgebiet speist, das Grundwasser nicht genutzt werden soll und durch die Lage in der Bachaue besitzt die Grundwasserneubildung innerhalb des Untersuchungsraumes im Naturhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung.

#### Bewertung:

Bedingt durch die Deckschicht – Schwarzerde auf lehmigen Substraten (Löss) mit einem hohen Sorptionsvermögen - ist das Grundwasser unter den ungestörten Flächen relativ vor dem flächenhaften Eindringen von Schadstoffen geschützt.

## 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

# 2.1.8 Wechselwirkungen

Wesentlich an der Landschaftsplanung ist die Betrachtung der ökologischen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Bei den Wechselwirkungen können verschiedene Effekte auftreten, einmal, dass sich die Schutzgüter neutral zueinander verhalten, zum anderen, dass sich die Schutzgüter gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und als letztes, dass sich die Schutzgüter bzw. Eingriffe in diesen Schutzgütern gegenseitig verstärken (Synergieeffekt). Auch sind die Fälle zu betrachten, bei denen eine Wirkung auf verschiedene Ursachen zurückgeht. Diese Synergieeffekte ergeben sich aus den Wirkungen bestimmter Biotopstrukturen auf verschiedene Schutzgüter, wie zum Beispiel des Bodens. Veränderungen am belebten Oberboden wirken vorerst nur auf diesen.

In der Kette der ökologischen Wirkzusammenhänge entstehen zeitlich versetzt, Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser, die Arten und Lebensgemeinschaften und letztlich über die Nahrungskette auch auf den Menschen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die vorhandenen Bäume und Gebüsche in den ehemaligen Gärten nicht nur als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu betrachten sind, sondern auch wesentliche Funktionen im Klimahaushalt und Bodenschutz erfüllen.

So wird durch die Baumaßnahmen im Bereich der ehemals vorhandenen Gebüsche und Bäume (Gartenflächen) der Boden versiegelt. Durch die Versiegelung heizt sich dieses Gebiet schneller auf und es können Eingriffe in den Klimahaushalt (Verlust von Kaltluftentstehungsflächen) entstehen. Gleichzeitig werden an anderer Stelle durch Gebäudeabbrüche Flächen entsiegelt. Damit kann ein Teil der entstehenden Eingriffe kompensiert werden. Den verbleibenden Beeinträchtigungen ist durch eine schnelle und verbindliche Begrünung des Wohngebietes entgegen zu wirken.

# 3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

# 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind erhebliche Umweltauswirkungen verbunden, die im folgenden Text näher beschrieben werden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation die Eingriffe in Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima und die Lebensumwelt des Menschen ausgeglichen werden.

# 3.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

#### Wohnnutzung

In der Nachbarschaft wird die Wohnnutzung temporär in der Bauphase durch Baulärm beeinträchtigt. Weiterhin steigt der Verkehr auf den Zufahrtsstraßen geringfügig an. Dadurch wird die angrenzende Bebauung durch die zusätzlichen Verkehrsemissionen geringfügig belastet.

#### **Gewerbliche Nutzung**

Die Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung werden durch die Ausweisung als Wohngebiet eingeschränkt. Dies wurde vom Bauherrn mit den gewerblichen Nutzern geregelt.

#### **Erholungsnutzung**

Mit dem Vorhaben wird eine zusätzliche Verbindung zwischen Schrotegrünzug und Großer Diesdorfer Straße hergestellt. Damit wird der Grünzug besser an die Wohngebiete südlich der Großen Diesdorfer Straße angebunden.

#### Verkehr

Der Verkehr auf der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet wird geringfügig ansteigen (siehe Wohnnutzung).

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch den Bau und die Nutzung des geplanten Wohngebietes wird die Lebensumwelt des Menschen nur geringfügig beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung durch Baulärm ist temporär und kann vernachlässigt werden. Auch die zusätzliche Belastung an den Zufahrten liegt im Toleranzbereich. Die Erholungseignung der Flächen wird mit der Umsetzung des Vorhabens verbessert.

# 3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden die folgenden Vegetationsbestände zerstört und die dort lebenden Tiere verdrängt.

- Gartenflächen mit Großbaumbestand (im Bereich des geplanten Wohngebietes), 5.214 m² Es müssen 45 Bäume gerodet werden.

Im Bebauungsplan können Bäume (17 Bäume) außerhalb der Baufelder erhalten werden (drei erfasste Bäume liegen außerhalb des Geltungsbereichs). Damit wird ein kleiner Teil des vorhandenen Baumbestandes bewahrt. Die Baufelder und die Erschließungsstraßen wurden entsprechend der Möglichkeiten dem Gebäude- und Baumbestand angepasst. Entsprechend der Hinweise des UNB wurden alternative Lösungen gesucht, aber es hat sich bei der Untersuchung ergeben, dass bei der beabsichtigten, wirtschaftlichen Nutzung der Fläche nur eine geringfügige Änderung des Flächenzuschnitts möglich ist.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die gebüschbewohnenden Vogelarten auf benachbarte Flächen verdrängt. Dazu könnte der benachbarte Westfriedhof genutzt werden. Die Nahrungsräume der Fledermäuse entlang der Schrote würden erhalten bleiben. Durch die Bebauung gingen die vorhandenen verwilderten Gartenflächen als Nahrungsraum verloren.

# Bewertung der Umweltauswirkungen:

Der Verlust der Gartenflächen mit dem Großbaumbestand hat erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Dabei muss für die Bewertung die hohe Vorbelastung der Flächen ebenso beachtet werden.

#### 3.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Gartenflächen zerstört und überbaut. Diese hat die Funktion eines Kaltluftsammelgebietes. Mit der Ausweisung des Wohngebietes entstehen neue Gärten um die Wohngebäude, die wiederum klimatische Funktionen erfüllen können. Insgesamt wurde bei der Beurteilung des Vorhabens festgestellt, dass keine Flächen neu versiegelt werden. Damit wird mit einer Bepflanzung der neu entstehenden Gartenfläche keine klimatische Änderung eintreten.

Für das Mikroklima auf der Fläche ist der Verlust eines großen Teiles des Baumbestandes deutlich spürbar. Dieser Verlust ist temporär bis die neue Bepflanzung ihre Funktion im Klimahaushalt erfüllen kann.

# Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mit einer schnellen Begrünung der privaten Grünflächen (Hausgärten) kann der Eingriff in den Klimahaushalt ausgeglichen werden. Beim Klima sind wegen der Größe und der geplanten Begrünung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch können durch den Bestand an Bäumen und Gärten in der Umgebung des Vorhabens die Verluste klimaaktiver Strukturen weitgehend ausgeglichen werden.

# 3.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild verändert sich nur im Nahbereich durch die zusätzliche Bebauung und den Verlust der Bäume. Insgesamt passt sich die Bebauung sehr gut in die Umgebung ein. Da die Fläche nur vom Schrotegrünzug einsehbar ist und sich hier das Ortsbild ordnet, sind die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild relativ gering. Der Anblick der Fläche von der Heinrich – Zille – Straße würde sich durch die geordnete Entwicklung verbessern. Zur Zeit blicken die Anwohner auf einen Garagenhof und Materiallagerplatz. Die Gebäude werden abgebrochen und es werden hier Gartenflächen mit Wohngebäuden angelegt. Von den Gebäuden entlang der Hugo – Vogel – Straße blickt man von den Wohngebäuden auf verwilderte Gartenflächen. Von der ausgewiesenen Wohnnutzung sind keine Beeinträchtigungen der benachbarten, vorhandenen Wohnnutzungen zu erwarten.

# Bewertung der Umweltauswirkungen:

Der Charakter des erweiterten Untersuchungsraumes wird nicht verändert und das Vorhaben passt sich in die Umgebung ein. Hierbei entstehen keine Eingriffe. Nur im Nahbereich bekommt das Landschaftsbild (landschaftsästhetische Wahrnehmung) einen neuen Charakter. Verändern wird sich vor allem die Aussicht aus den Wohngebäuden entlang der Hugo – Vogel – Straße und vom Schrotegrünzug.

#### 3.1.5 Schutzgut Boden

Mit dem Vorhaben werden insgesamt  $5.400~\text{m}^2$  Grünflächen ausgewiesen. Dem stehen im Bestand  $5014~\text{m}^2$  Gartenflächen (unversiegelte Flächen ) entgegen. Dadurch werden  $386~\text{m}^2$  Grundfläche mit dem Vorhaben entsiegelt und das Schutzgut Boden wird entlastet.

# 3.1.6 Schutzgut Wasser

#### Oberflächenwasser:

Auf die benachbarte Schrote hat das Vorhaben keine Auswirkungen

#### **Grundwasser:**

Es sind auf das Grundwasser keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten. Vielmehr verbessert die Sanierung des Altlastenstandortes die Situation im Untersuchungsraum.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mit den Baumaßnahmen (zusätzliche Versiegelung) wird der Gebietsabfluss erhöht und die Vorfluter mit zusätzlichen Wassermengen belastet. Dies muss bei der Bearbeitung des Entwässerungskonzeptes beachtet werden.

#### 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung des Wohngebietes würde das Gelände weiterhin als Kleingewerbefläche bewirtschaftet werden. Eine eindeutige Nutzungstendenz ist zur Zeit nicht erkennbar. Möglich wäre auch eine vollständige Aufgabe der Nutzung, sowie eine weitere Verwahrlosung der Flächen (Müll). Die ehemaligen Gartenflächen würden weiter verwildern und die Gebüsche sich deutlich ausbreiten. Die Altlasten blieben weiter bestehen und gefährdeten weiterhin die Umwelt (Grundwasser).

# 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

# 4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus dem Vergleich zwischen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der im Punkt 3 beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich die erheblichen Umweltauswirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:

Verlust von Lebensräumen durch die Zerstörung der Gartenfläche mit dem Großbaumbestand

Als Ziele für den Raum kann man aus den übergeordneten Fachplanungen und den Fachgesetzen folgendes ableiten:

- Einhaltung der als Umweltqualitätsnormen anerkannten Grenzwerte im Raum zum Schutz der Gesundheit des Menschen
- Erhaltung und Entwicklung der wichtigen klimatischen Funktion der untersuchten Teilfläche der lokalen Ventilationsbahn

# 4.2 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig. Mögliche Beeinträchtigungen sind auf die Bauzeit der Einfamilienhäuser beschränkt. Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung in den Nachbargebäuden nicht beeinträchtigt wird.

# 4.3 Schutzgut Tier und Pflanzen

# Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen notwendig:

- Durch die innerörtliche Ausweisung der Einfamilienhausstandorte kann einer weiteren Zersiedlung der Landschaft in der Umgebung der Landeshauptstadt vorgebeugt werden. Der Verlust einer innerörtlichen Grünfläche auf einer Industrie- und Gartenbrache ist einem weiteren Landschaftsverbrauch vorzuziehen. Einmal wegen der Zerstörung der Lebensräume und zum anderen durch die Sekundäreffekte die bei einer Erschließung von Flächen am Stadtrand entstehen (Ver- und Entsorgung, Verkehr).
- Mit der zeitlichen Begrenzung der Rodungsarbeiten entsprechend der Einschränkungen nach BNatSchG können Beeinträchtigungen von Vogelarten vermieden werden.
- Der vorhandene, zu erhaltene Baumbestand ist durch Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen. Es sind Schutzmaßnahmen nach RAS LP 4 vorzusehen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
- Pflanzung eines Solitärbaumes auf der Hoffläche
- Zur Förderung der Fledermäuse und Vögel sollen an den zu erhaltenden Gebäuden Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen angebracht werden. Damit kann der Verlust an Nistmöglichkeiten teilweise ausgeglichen werden.
- Großflächig wird entlang der Zufahrt und an den bestehenden Gebäuden eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Damit können neue Lebensräume und Nistmöglichkeiten für Vögel angeboten werden.
- Zum Flurstück 10723 gehört am südlichen Rand ein ca. 8 m breiter Geländestreifen, der als Garten genutzt wird. Auf der Fläche findet man befestigte Flächen und einen Weg, der die Gartenflächen durchzieht. Diese Fläche soll als Streuobstwiese hergestellt werden. Dazu werden die Einbauten beseitigt und eine Wiesenfläche angelegt. Auf der Wiesenfläche wird eine Baumreihe aus 7 Obstbäumen (Hochstämme in alten Sorten) angepflanzt.
- Weiterhin ist entsprechend der Festsetzung Nummer 2 je angefangener 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche ein neuer Baum zu pflanzen. Mindestens sind jedoch im WA 1 3 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Qualität entsprechend Nummer 7. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet.

Die Eingriffe können nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sollen externe Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen werden. (siehe dazu Kompensationsberechnung Punkt 7.2.).

# 4.4 Schutzgut Luft und Klima

### Ausgleichsmaßnahmen

Zur Erhaltung der klimatischen Funktionen sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen zum überwiegenden Teil mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Diese besitzen die Fähigkeit, Staub aus der Luft zu filtern und so die Luft zu reinigen. Weiterhin soll zur Vermeidung der Aufheizung über versiegelten Parkstellflächen, diese durch Baumpflanzungen unterbrochen werden. Dadurch werden die Flächen beschattet und Frischluft produziert. Zum Ausgleich der Eingriffe in den Klimahaushalt durch die Versiegelung wird je 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche die Pflanzung eines Obst- oder Laubbaumes im Bebauungsplan festgesetzt. Mindestens sind jedoch im WA 1 3 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Qualität entsprechend Nummer 7. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet.

# 4.5 Schutzgut Landschaft

## Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Bepflanzung der Grundstücke wird das Landschaftsbild (Ortsbild) positiv beeinflusst. Es entstehen gestaltete Freiflächen, die nach ästhetischen Gesichtspunkten angelegt werden. Mit den geplanten Pflanzungen passt sich das Vorhaben gut in die Umgebung ein.

# 4.6 Schutzgut Boden

# Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung mit einer Grundflächenzahl beschränkt. Dadurch konnte erreicht werden, dass für das Vorhaben keine zusätzliche Versiegelung notwendig wird.

# 4.7 Schutzgut Wasser

Eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung ist aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich. In Abstimmung mit der SWM wird die Entwässerung der öffentlichen Straße daher durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Großen Diesdorfer Straße erfolgen. Allerdings kann der vorhandene Anschlusskanal im Bereich der Zufahrtsstraße aufgrund seines baulichen Zustandes für eine Anbindung des Wohngebietes nicht genutzt werden. Hier ist eine Neuverlegung erforderlich.

Der Anschluss weiterer abflusswirksamer Flächen an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Großen Diesdorfer Straße ist nicht möglich.

Die Entwässerung der Privatstraßen und der geplanten, beide mittig im Gebiet liegenden, Geschosswohnungsbauten soll daher über eine neu zu errichtende Einleitstelle in die Schrote mit vorgeschalteter Filter- und Rückhaltungsanlage (Sandfang und Staukanal) erfolgen. Eine Einleitung ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde mit maximal 10 l/s möglich.

Das Niederschlagswasser der geplanten freistehenden Einfamilienhäuser sowie der im Westen des Bebauungsgebietes geplanten Reihenhäuser kann auf den privaten Grundstücken verbleiben und ist dort einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan wird dieses planungsrechtlich abgesichert.

Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und zur Kläranlage der Landeshauptstadt Magdeburg geleitet. Anschlusspunkt ist der Hauptkanal in der Diesdorfer Straße.

# 4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter" nicht betroffen ist, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig.

# 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### **Standort**

Das Grundstück wurde mit dem Ziel erworben, hier ein Wohngebiet zu erschließen und die Flächen zu vermarkten. Für die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle spricht die vorhandene soziale Infrastruktur in der Umgebung und die Erschließung des Standortes durch die Straßenbahn, Bus und Verkehrsanlagen.

Grundsätzlich passt das geplante Wohngebiet in die Strukturen der Umgebung.

#### **Planinhalte**

Die Planinhalte wurden entsprechend des Bedarfs als Wohngebiet ausgewiesen. Es ging um eine städtebaulich sinnvolle Ausweisung eines Wohngebietes an diesem Standort. Eine vollflächige, wirtschaftliche Nutzung als Wohngebiet war durch die bestehende Prägung der Umgebung geboten. Hier findet man ebenfalls eine vollflächige Nutzung der Flächen als Wohngebiet. Es wurden verschiedene städtebauliche Varianten untersucht. Die vorliegende Planung stellt die optimale Lösung dar. Es wurde im Verfahren geprüft, ob durch eine Änderung des Zuschnitts der Baufelder der Baumbestand erhalten werden kann. Dies ist durch eine deutliche Reduzierung der Bauflächen möglich, die dann das Vorhaben unwirtschaftlich machen. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird die Altlastenverdachtsfläche (Erdtanks) saniert. Dies belastet bereits die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Aus diesem Grund wurden die ausgewiesenen Baufelder nur wenig verändert. Diese sichert die optimale Ausnutzung der Fläche unter Beachtung des Baum- und Gebäudebestandes. Die Art und der Umfang der Baumaßnahmen (Maß der baulichen Nutzung) entspricht den wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn.

# 6. Zusätzliche Angaben

# 6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Datengrundlage für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen genutzt:

- Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan für die Landeshauptstadt Magdeburg
- Kartierungsarbeiten im Januar 2012.

Es wurde eine Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Festlegungen des Landesamtes für Umwelt durchgeführt.

- Magdeburger Kompensationsmodell
- Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005

#### 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren.

Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 5 Jahren. Grundlage für festgelegte Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen gelten die Festlegungen des Ausgleichsflächenmanagements der Stadt Magdeburg.

# 7. Anlagen

# 7.1 Vorschläge für textliche Festlegungen

Die fettgedruckten Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

# Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

- 1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
- 2. Je angefangene 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens sind jedoch im WA 1 3 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Qualität entsprechend Nummer 7. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet.

#### Parkstellflächen – Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze

nach § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

3. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sollte vorrangig mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten oder Schotterrasen

#### Entwässerung

nach § 9 (1)Nr.16 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

4. Im Bereich der ehemaligen Tanklager und somit des Kontaminationsschwerpunktes sind Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanlagen aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

# Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

nach § 9 (1)Nr. 20 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

- 5. Anlegen einer Streuobstwiese auf dem 8 m breiten Geländestreifen am südlichen Rand des Grundstücks 10723. Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung von 7 Obsthochstämmen. Pflege der Wiesenfläche durch eine ein- bis dreimalige Mahd pro Jahr
- 6. Zur Sicherung der ökologischen Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen, möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind handelsübliche Fledermauskästen (5 Rund- und 5 Flachkästen) an vorhandenen Bauwerken auszubringen. Weiterhin sind 10 Nistkästen für Vögel an den vorhandenen Bauwerken anzubringen.
  - Damit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Quartierangebote nach sich zieht, wird das vorgezogene Ausbringen empfohlen.
- 7. Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 303 3.1 "Schrotepark" in Höhe von 470,08 Wertpunkten erfolgt durch die Umsetzung der folgenden Pflanzmaßnahmen:
  - a. Pflanzung vom 9 Obsthochstämmen
  - b. Anlegen einer einreihigen Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Arten. Abstand in der Reihe 1,0 m, Länge der Hecken 357,5 m bzw. 515 m²

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück 7044/1 (Flur 344) innerhalb des Geländes des Schulumweltzentrums – Ökoschule in der Harsdorfer Straße 67 ausgeführt.

#### Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1)Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

- 8. Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung eines Solitärbaumes auf dem vorhandenen Innenhof. Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes.
  Pflanzqualität mind. Stammumfang 20 25 cm
- 9. Die vorhandene Mauer westlich der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße, die Südfassade des Gewerbehofes und in Verlängerung die Südfassade der angrenzenden Gemeinschaftsgarage sind extensiv mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je Ifd. Meter Mauer ist mind. ein selbstklimmender Kletterstrauch zu pflanzen.
- 10. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
  - + bei Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 16 18 cm
  - + bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden
  - + bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
  - + Kletterpflanzen müssen mindestens 2 mal verpflanzt sein.

#### Hinweis:

#### 11. Grünordnung

Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

#### 12. Baumschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – vom 12.02.2009, Amtsblatt Nummer 6 2009) ist einzuhalten.

Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.

#### 13. Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

#### 14. Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

#### 7.2 Kompensationsberechnung

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen kommunal entwickelter Bauleitplanungen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Der Auftraggeber hat sich wegen der Nachvollziehbarkeit zur Anwendung des "Magdeburger Kompensationsmodells" entschlossen. Es hat sich in der jüngeren Vergangenheit als praktikabel erwiesen. Es bietet den damit befassten Behörden eine einheitliche und differenzierte Bewertungsmöglichkeit, sowohl des Bestandes als auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Alle nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundlagen des vorn genannten Modells, auf die von einer Nutzungsänderung betroffenen Bereiche.

Um die verschiedenen Biotoptypen zu bewerten und zu vergleichen, ordnet man sie einzelnen Wertkategorien zu. Die Flächen werden in die Wertkategorien wertlos, unempfindlich, weniger empfindlich, empfindlich, sehr empfindlich und extrem empfindlich eingestuft.

Analyse des Ist-Zustandes

	Flächen- größe in m²	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungs- zustand	Wertigkeit
1	1.755	Bestandsgebäude (Erhaltung und Abbruch)	0,0	1,0	0,00
2	2.509	Verkehrsflächen vollständig versiegelt (Bitumen, Beton und Pflaster) Erhaltung und Abbruch)	0,0	1,0	0,00
3	1.722	Schotterflächen, Abstellflächen (wassergebundene Decke)	0,1	0,8	137,76
4	5.014	Gartenfläche mit Großbaumbestand (Sozialbrache / Feldgehölz / Baumbestand)	0,7	0,8	2.807,84
5	464	Ausgleichsmaßnahme Gartenflächen am südlichen Rand des Grundstücks 10723 / Bestand	0.4	0.8	148,48
	11.464	Summe	·	·	3.094,08

Analyse der Planung

	Flächen-	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotop-	Wertigkeit
	größe in			entwicklung	
	m²				
Bau	rechtliche Fe	estsetzung entsprechend B-Plan 303-3.1			
	1.800	Verkehrsfläche	0,0	0,0	0,00
	900	Private Grünfläche - neben dem	0,4	1,0	360,00
		Handwerkerhof mit einem Großbaum			
	7.500	Wohngebiet GRZ 0.4			
	3.000	Überbaubare Fläche	0,0	0,0	0,00
	4.500	Private Grünfläche – Hausgarten mit	0.4	1,0	1.800,00
		grünordnerischen Festsetzungen			
	800	Bestandsgebäude	0,0	0,0	0,00
	464	Streuobstwiese am südlichen Rand des	1,0	1,0	464,00
		Grundstücks 10723			
	11.000	Summe			2.624,00

Bewertung des Bestandes – Bewertung der Planung = Kompensationsergebnis 3.094,08 - 2.624,00 = 470,08

Da im Gebiet die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden können, ist außerhalb des Geltungsbereiches ein Defizit von 470,08 Wertpunkten nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung auszugleichen.

Die Kompensation erfolg durch die Umsetzung der folgenden Pflanzmaßnahmen:

## 1. Pflanzung von 9 Obsthochstämmen

Kompensationsergebnis:

9 Bäume, Kronendurchmesser in 5 Jahren 4 m das entspricht 12,56  $\rm m^2$  je Baum bei 9 Bäumen sind das 113,04  $\rm m^2$ 

Aufwertung ehemals Versiegelter Fläche (Baracken) zu Streuobstwiese (0.0 zu 1.0) = 1,0 Aufwertung von 113,04 x 1,0 = 113.04 Punkte

#### 2. Strauchhecke

Pflanzung ein Strauchhecke (515 m²)

Pflanzung einer einreihigen Hecke (Breite 2,0 m) auf einer Länge von 257,5 m Aufwertung ehemals Versiegelter Fläche (Baracken) zu einer Hecke (0,0 zu 0,7) = 0,7Aufwertung von 515 x 0,7 = 360,50 Punkte

G	esa	m	t
u	coa		L

Obstbaumpflanzung	113,04 Punkte
Hecke	360,50 Punkte
Gesamt	473,54 Punkte

Kompensationsbedarf Summe der

externen Ausgleichsmaßnahmen

470,08 > 473,54

## Bewertung des Baumbestandes entsprechend der Baumschutzsatzung:

# Kompensationsbedarf It. Tabelle in der Anlage 63 Bäume Festgesetzte Baumpflanzung und andere Pflanzmaßnahmen:

Solitärbaum auf dem Innenhof

Anrechenbar wären 2 Bäume, da ein Baum mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm festgesetzt wird.

- 2 Bäume

2. Pflanzung auf den Grundstücken

Im WA 1 sind 3 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet.

Dies ergibt bei 8 Reihenhäusern und 6 Einfamilienhausgrundstücken eine Gesamtanzahl von 48 Bäumen. Davon können die zur Erhaltung festgesetzten Bäume abgezogen werden. 48 – 16 (17 wurden festgesetzt, davon steht der Baum mit der Nummer 40 an der Straße)

Rest: - 32 Bäume

3. Ausgleichspflanzung Streuobstwiese Hier werden 7 Bäume festgesetzt.

- 7 Bäume

4. Festsetzung der Fassadenbegrünung

Diese wird im Rahmen der Kompensationsberechnung nicht erfasst. Festgesetzt wird die Begrünung von 130 m zu begrünender Wandfläche. Als Richtwert gehen wird davon aus, das je 10 lfd. festgesetzter Fassadebegrünung ein Baum angerechnet wird.

- 13 Bäume

5. Ausgleichspflanzung

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichspflanzung werden weitere 9 Bäume gepflanzt.

- 9 Bäume

Summe 0 Bäume

# 7.3 Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung

Quelle: Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg vom Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Außenstelle Magdeburg, Dez. 1995

# Anlage 1: Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung

Folgende Gehölzarten bieten sich für Flurgehölz- und Gewässerbepflanzungen in Magdeburg an. Die Liste enthält ausschließlich autochthone Arten, die in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation ausgewählt wurden. Zur Erhaltung einheimischer, pflanzlicher Genressourcen sollte das Pflanzmaterial möglichst von Betrieben bezogen werden, die nachweislich einheimische Provenienzen ziehen.

#### Börde und Niederterrasse

Bäume:

Traubeneiche (Quercus petraea)

Winterlinde (Tilia cordata), v.a. auch als Solitärbaum)

Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldulme (Ulmus minor)
Feldahorn (Acer campestre)
Holzbirne (Pirus communis)
Holzapfel (Malus sylvestris)

Sträucher:

Hundsrose (Rosa canina) Schlehe (Prunus spinosa)

Weißdorn (Crataegus monogyna und C. oxyacantha)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)

Obstgehölze:

Äpfel: Birnen:

Kaiser Wilhelm Köstliche von Charneux

Halberstädter Jungfernapfel Gute Luise
Rote Sternrenette Williams Christ
Jakob Lebel Solaner

Schöner aus Nordhausen Nordhäuser Winterforelle

Boskopp Clapps Liebling
Dulmener Rosenapfel Gute Graue
Winteramburg Alexander Lucas

Kirschen: Pflaume:

Querfurter Königskirsche Brühler Frühzwetschke

Schneiders späte Knorpelkirsche Hauszwetschke Badeborner Braune The Czar

Büttners rote Knorpelkirsche Wangenheimer Frühzwetschke

Hedelfinger Nancy Mirabelle

Große grüne Reneklode

Ontario

Althans Reneklode

W. Westhus Oktober 2011

# 7.4 Bewertung des Baumbestandes

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die folgende Verfahrensweise abgestimmt: Je 50 cm Umfang ist ein neuer Baum in der Pflanzqualität (Laubbaum - 16 – 18 cm Stammumfang und Obstbaum 10 – 12 cm Stammumfang) neu zu pflanzen. Bei der Beurteilung ist die Vitalität des Baumes zu berücksichtigen.

Vitalität 1 und 2 - keine Abzüge
Vitalität 2 - 3 - ein Baum Abzug
Vitalität 3 - zwei Bäume Abzug
Vitalität 3 - 4 - drei Bäume Abzug
Vitalität 4 - vier Bäume Abzug

Die Ermittlung der Ersatzpflanzung kann der beiliegenden Tabelle in der Anlage entnommen werden. (siehe Bestandsplan auf der Grundlage des Vermesssungsplanes)

Nr.	Bezeichnung	Stammdurch- messer in m	Stammumfang in cm	Schad- stufe 1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutz- satzung	Ausgleichs- verhältnis 1 : X	Anzahl der Ersatzpflanzung
1	Esche	0,50	157	3	+	3 – 2	1
2	Esche	0,30	94	2	+	0	0
3	Esche	0,15	47	2	-	0	0
4	Obst	0,20	63	3	+	0	0
5	Obst	0,40	125	3	+	0	0
6	Obst	0,30	64	3	+	0	0
7	Obst	0,40	125	3	+	0	0
8	Nuss	0,20	63	3	+	0	0
9	Obst	0,60	188	3	+	4 – 2	2
10	Ahorn	0,75	235	2 – 3	+	5 – 1	4
11	Ahorn	0,75	235	2 – 3	+	5 – 1	4
12	Kirsche	0,40	125	2	+	0	0
13	Ahorn	0,35	110	2	+	0	0
14	Esche	0,20	63	3	+	2 – 2	0

Nr.	Bezeichnung	Stammdurch- messer in m	Stammumfang in cm	Schad- stufe 1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutz- satzung	Ausgleichs- verhältnis 1 : X	Anzahl der Ersatzpflanzung
15	Obst	0,30	94	3	+	2-2	0
16	Obst	0,20	63	3	+	2 – 2	0
17	Obst	0,15	47	3	-	0	0
18	Esche (außerhalb des Gebietes)	0,15	47	-	-	0	0
19	Esche	0,10	32	3	-	0	0
20	Esche	0,20	63	2	+	0	0
21	Birke	0,25	78	3	+	2 – 2	0
22	Birke	0,25	78	3	+	2 – 2	0
23	Esche	0,30	94	3	+	2 – 2	0
24	Kirsche	0,20	63	3	+	2 – 2	0
25	Esche	0,25	78	3	+	2 – 2	0
26	Kirsche	0,30	94	3	+	2 – 2	0
27	Esche	0,30	94	3	+	2 – 2	0
28	Buche	0,20	63	3	+	2 – 2	0
29	Buche	0,20	63	3	+	2 – 2	0
30	Birke	0,20	63	3	+	2 – 2	0
31	Birke	0,20	63	3	+	2 – 2	0
32	Esche	3 x 0,35	110	3	+	3 – 2	1
33	Ahorn	0,30	94	3	+	2 – 2	0
34	Ahorn	0,20	63	3	+	2 – 2	0
35	Ahorn	0,25	78	3	+	2-2	0
36	Ahorn	0,25	78	3	+	2-2	0
37	Esche	0,20	63	2	+	0	0
38	Ahorn	3 x 0,25, 1 x 0,2	78	2	+	0	0
39	Birke	0,40	125	3	+	3 – 2	1

Nr.	Bezeichnung	Stammdurch- messer in m	Stammumfang in cm	Schad- stufe 1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutz- satzung	Ausgleichs- verhältnis 1 : X	Anzahl der Ersatzpflanzung
40	Esche	0,75	235	2 - 3	+	0	0
41	Obst (außerhalb des Gebietes)	0,30	94	-	+	0	0
42	Nuss (außerhalb des Gebietes)	0,60	188	-	+	0	0
43	Pappel	1,20	376	2 - 3	+	8 – 1	7
44	Götterbaum 3 stämmig	0,20	63	2-3	+	2 – 1	1
45	Birke	0,50	157	2 - 3	+	3 – 1	2
46	Birke	0,50	157	2-3	+	3 – 1	2
47	Ahorn	0,15	47	3	-	0	0
48	Esche	0,40	125	3	+	5 – 2	3
49	Pappel	0,40	125	3	+	0	0
50	Ahorn	0,30	94	2	+	0	0
51	Esche	1,20	376	3 – 4	+	8 – 3	5
52	Esche	0,30	94	2	+	2	2
53	Esche	0,50	157	2 - 3	+	3 - 1	2
54	Esche	1,20	376	3	+	8 – 2	6
55	Esche	0,60	188	3	+	4 - 2	2
56	Esche	0,60	188	2	+	4	4
57	Esche	1,20	376	3	+	8 – 2	6
58	Obst	0,60	188	3	+	4 - 2	2
59	Esche	0,60	188	4	+	4 – 4	0
60	Ahorn	0,15	47	2	-	0	0
61	Birke	0,40	125	2	+	3	3
62	Pappel	1,50	471	3	+	0	0
63	Pappel	0,50	157	3	+	0	0
64	Eberesche	1,00	314	4	+	7 – 4	3
						Summe	63

Bäume können erhalten werden.

Die Bäume stehen in diesem Bereich sehr dicht, daher die Einordnung in Vitalitätsstufe 3. Zur Entwicklung eines gesunden Baumbestandes müsste mindestens die Hälfte der vorhandenen Bäume gefällt werden.

#### BAUMLISTE

#### Stammdurch-Kronendurchmesser Bezeichnung 0,50 20.0 Esche Fsche 0,30 0,15 8,0 0,20 6,0 Obst Obst 0,40 10,0 0,30 6,0 0,40 6,0 0,20 6,0 0.60 8.0 0,75 0,75 16,0 Kirecho 0,40 12.0 13 Ahorn 0,35 12,0 Esche 0,20 8.0 0.30 15 6.0 Ohst Obst 0,20 6,0 0.15 6.0 Esche Esche 0,10 3.0 20 Esche 0,20 21 0,25 5,0 0,25 5.0 23 0,30 10,0 Esche 24 0,20 8,0 10,0 0,25 25 Esche 26 0,30 6,0 Kirsche 0,30 10,0 Esche 28 Buche 0,20 10,00 Birke 0.20 7.00 31 0,20 32 3 x 0,35 12,00 33 0.30 8.00 Ahorn 34 0.25 8.00 Ahorn 36 0.25 8.00 Ahorn 0,20 Ahorn 3 x 0.25. 1 x 0.2 39 0,40 Esche 0.75 18.00 41 0,30 8,00 Ohet 42 0,60 18,00 43 Pannel 1.20 20.00 Götterbaum 0,20 45 0.50 6.00 0,50 Ahorn 0,15 7,00 0,40 5.00 Esche 0,40 4,00 Pappel 0,30 10,00 51 Esche 1.20 12.00 0,30 Esche 0.50 6.00 1,20 Esche 20,00 55 Esche 0.60 12.00 56 57 Esche 0,60 8,00 Esche 1,20 20,00 58 Obst 0,60 8,00 Esche 0,60 8,00 60 0,15 6,00 61 8.00 Birke 0,40 1,50 0,50 10,00 Eberesche 1,00 8,00

Bestandsplan Wohngebiet "Am Schroteanger"



Landeshauptstadt Magdeburg



Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303 - 3.1 Wohngebiet Am Schrotepark Bestandsplan

Stand: Februar 2012

M 1:500

